

Lloyd - Hotel Leipzig Nikolaikirche

Emissionshaus	Lloyd Fonds Hotel Leipzig Nikolaikirche GmbH & Co. KG
Segment / Zielmarkt	Immobilien / Deutschland

Fondsstruktur

Fondsvolumen	17.435 TEUR
Eigenkapital	8.435 TEUR
Laufzeit	10 Jahre 6 Monate
Mindestanlage / Stückelung	10.000 EUR / 1.000 EUR
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Beteiligungsart	zunächst als Treugeber
Platzierungsart	Public
Emissionsstart / -ende	21.06.2010 / 30.11.2011
Einzahlung	ratierlich
Agio / Hafteinlage	5% / 10 % der Pflichteinlage

Investition

Immobilien	Hotellimmobilie mit Einzelhandel
Stadt / Straße / Haus-Nr.	Leipzig / Nikolaistraße 23
Bundesland	Sachsen / Deutschland
Grundstücksfläche	1.688 m ²
Nutzfläche / Stellplätze	7.034 m ² / 31
Baujahr	2009
Kaufpreis	15.000.000 EUR / 54.139 pro Zimmer
Anf. Miete	970.952 EUR p.a.
Vervielfältiger	15,4
Einkaufrendite	6,5%

Betriebsphase

Hauptmieter	Motel One Betriebs GmbH
Mietanteil / Nutzung	70% / Hotel
Mietvertragsende	14.04.2034
Indexierung	50%
Weitere Mieter / Nutzung	vier Einzelhändler / Ladenflächen
Mietanteil	30%
Indexierung	70% bis 100%
Kalk. Inflationsrate	bis 2011: 1,5% p.a.; ab 2012: 2,25% p.a.
Darlehenswährung	EUR
Zinsfestschreibung	30.12.2020
Anf. Tilgung / Tilgung	0,5 % ab 01.01.2012 / 1 % ab 01.01.2016

Desinvestition

Verkaufsfaktor	15,4
Revitalisierung	250.000 EUR

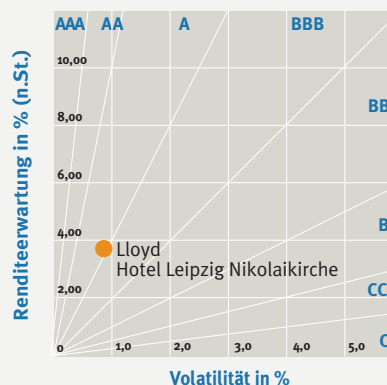
Beschreibung

Der Anleger beteiligt sich zunächst indirekt über einen Treuhandkommanditisten an der "Lloyd Fonds Hotel Leipzig Nikolaikirche GmbH & Co. KG". Die Fondsgesellschaft investiert in eine langfristig vermietete 6-geschossige Hotelimmobilie im Zwei-Sterne-Segment der Low-Budget-Kette Motel One in der Leipziger Innenstadt. Zudem befinden sich vier vollständig vermietete Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Hauptmieter des Hotels ist die Motel One Betriebs GmbH, eine Tochterge-

sellschaft der Motel One GmbH, der Holdinggesellschaft für den Bereich Budgethotels der One Hotels & Resorts AG. In dem Investment-Rating Hotellerie Deutschland der Treugast Solutions Group hat die Motel One GmbH als einziger Betreiber von Design-Budgethotels erneut ein AAA Rating erhalten. Die vier Einzelhandelseinheiten haben einen Flächenanteil von rund 10,8% an der Gesamtfläche im Fondsobjekt und erwirtschaften planmäßig rund 30% der anfänglichen Jahresmieteinnahmen.

Investment-Rating	A-	gut
--------------------------	-----------	------------

Rendite-Volatilität-Relation



Stärken

- Langjährige Erfahrung des Initiators im Fondsgeschäft
- Attraktiver Objektstandort
- Investitionsvorgänge abgeschlossen
- Langfristiger Mietvertrag
- Renommierter und bonitätsstarker Hotelbetreiber
- Nachfragegerechtes Teilsegment des Hotelmarkts
- Neubauprojekt mit entsprechenden Gewährleistungsansprüchen
- Langfristig fixierte Fremdfinanzierungskonditionen
- EUR-Finanzierung ohne Währungsrisiken

Schwächen

- Im Segment der Hotelimmobilien übliche eingeschränkte Indexierung des Mietvertrages
- Geringe Tilgungsleistung

Chancen

- Mietsteigerungspotenzial nach Auslaufen der Mietverträge für die Einzelhandelsflächen

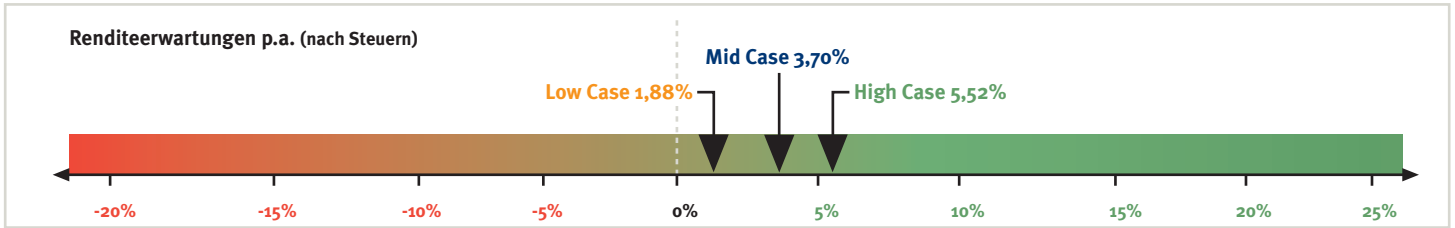
Risiken

- Inflationsannahme nach Ansicht von Scope langfristig betrachtet zu optimistisch
- Mittel- bis langfristig besteht das Risiko einer Zunahme des Wettbewerbs am Standort (Bau weiterer Budgethotels durch andere Ketten)
- Anschlussvermietungsrisiko (Einzelhandelsflächen)

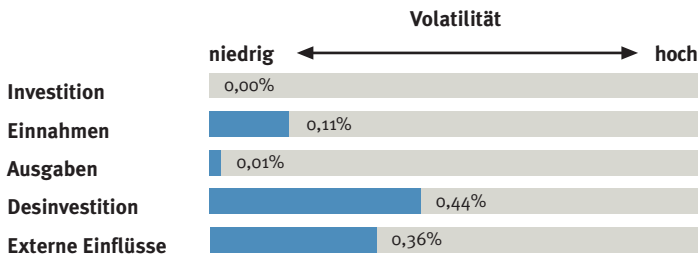
Fazit der Analyse

Der Fonds investiert in eine Hotel- und Einzelhandelsimmobilie in Deutschland. Die Initiatorin ist langjährig als Anbieterin Geschlossener Fonds tätig. Für den Erfolg des Fondskonzepts sprechen nach Einschätzung von Scope vor allem der für eine Hotelnutzung attraktive Objektstandort, das zeitgemäße Hotelkonzept, ein langfristig abgeschlossener Mietvertrag mit einem renommierten und bonitätsstarken Vertragspartner sowie die langfristig fixierten Darlehenszinsen. Ein Risiko sieht Scope in der vom Initiator kalkulierten Inflationsrate in Höhe von 2,25% pro Jahr ab 2010. Da es sich bei dem Investment um eine Spezialimmobilie handelt,

ist das Nachfragepotential im Rahmen der Desinvestition möglicherweise eingeschränkt. Das rechtliche Risikopotential ist aus Sicht von Scope für Anleger bei Immobilienfonds bei bereits hinsichtlich des Investitionsobjekts erfolgtem Kaufvertragsabschluss im Vergleich zu anderen Fondssegmenten regelmäßig gering. Das konzeptionelle steuerliche Risikopotential ist bei vermögensverwaltend konzipierten Fonds nach Ansicht von Scope im Wesentlichen gering, eine Qualifikation der Fondstätigkeit als gewerblich mit der Folge einer höheren Steuerbelastung der Anleger kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.



Aufteilung der Volatilität



Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird die Leistung des Managements auf die Performance der einzelnen Variablen berücksichtigt. Kalkuliert wird mit einer Beeinflussung der Volatilität in Höhe des ausgewiesenen Managementfaktors.

Erwartungswerte Sensitivität

Volatilität (Schwankungsbreite)	0,92%
Sharpe Ratio (Performance-Risiko-Relation)	3,69
Alpha (Rendite aus dem Management resultierend)	0,14%
Beta (Rendite aus dem Investitionsprojekt resultierend)	3,57%
Leverage (Fremdkapitalhebel)	1,11%
Break-Even-Wahrscheinlichkeit (Null-Verlust-Wahrscheinlichkeit)	> 99%
Value at Risk (Risikiertes Kapital in 99% aller Fälle; gesamte Laufzeit)	0,00%

**INVESTITION
KEINEN EINFLUSS AUF VOLATILITÄT**

Die Fondsgesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 8. Juni 2010 ein Grundstück mit aufstehender Immobilie erworben. Das vollständig vermietete Gebäude umfasst ein Hotel mit 194 Zimmern sowie vier Ladeneinheiten und insgesamt 31 Stellplätzen (davon 27 in der Tiefgarage) und wurde 2009 fertiggestellt. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 15,0 Millionen EUR ist am 30. November 2010 zur Zahlung fällig. Am 3. Mai 2010 wurde im Auftrag des Initiators ein Bewertungsgutachten (Bewertungstichtag 13. April 2010) erstellt, das einen marktgerechten Einkaufspreis festsetzt. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft erfolgt voraussichtlich am 1. Dezember. Die Übergabe der Fondsimmoblie an den Hauptmieter hat am 15. April 2009 stattgefunden. Zwischenfinanzierungskosten sind von Seiten des Initiators nicht berücksichtigt, insofern können diese Kosten nicht ausgeschlossen werden. Der Investitionsprozess ist noch nicht vollständig abgeschlossen; grundsätzlich können sich hieraus noch Risiken (verspätete Übernahme der Fondsimmoblie, Aufnahme von Zwischenfinanzierungsdarlehen) ergeben. Diese beurteilt Scope jedoch als nicht quantifizierbar.

**EINNAHMEN
11,90% EINFLUSS AUF VOLATILITÄT**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung am 15. Juni 2010 ist die Hotel- und Einzelhandelsimmoblie vollständig vermietet. Rund 89,5% der Gesamtnutzfläche und rund 70,0% der anfänglichen Jahresnettomiete entfallen auf die Hotelimmoblie. Die restlichen Flächen werden als Einzelhandelsgeschäfte genutzt. Der Mietvertrag mit dem Hotelbetreiber Motel One Betriebs GmbH hat eine Laufzeit von 25 Jahren und verfügt mieterseitig über eine Verlängerungsoption von fünf Jahren. Die Grundmietzeit übersteigt den am 31.12.2020 endenden Prognosezeitraum damit erheblich. Die übrigen Mietverträge haben derzeit Restlaufzeiten zwischen neun Monaten und acht Jahren und neun Monaten. Die Bonität des Hauptmieters wurde gemäß Creditreform mit "sehr gut" und die Bonität der übrigen Mieter und der Miet-eintrittsgarantin mit mindestens "mittlere Bonität" bewertet. Der vertraglich vereinbarte Mietzins wird im Rahmen eines Wertgutachtens als nachhaltig erzielbar beurteilt. Der Standort ist für eine Hotelnutzung sehr gut geeignet, da er sowohl für Touristen als auch für Geschäftsreisende sehr attraktiv ist. Das Konzept von Motel One, dass viel Design für wenig Geld an erstklassigen

innerstädtischen Standorten bietet, beurteilt Scope als zeitgemäß und erfolgsversprechend. Die Einnahmenkalkulation beurteilt Scope insgesamt als realistisch.

**AUSGABEN
0,80% EINFLUSS AUF VOLATILITÄT**

Während der kalkulierten Fondslaufzeit bestehen keine Zinsänderungsrisiken. Da es sich bei dem Hotel um einen Neubau mit Gewährleistungsansprüchen handelt und die Instandhaltungskosten wesentlich vom Mieter zu tragen sind, wird der kalkulatorische Ansatz hierfür als angemessen beurteilt. Das Mietausfallwagnis wurde mit 4,5% bezogen auf die Mieteinnahmen der drei Mieter, deren Mietvertragslaufzeiten auf maximal fünf Jahre begrenzt sind, berücksichtigt. Es handelt sich um drei Mieter mit einem Flächenanteil von rund 4,4% beziehungsweise rund 16,4% der anfänglichen Jahresnettomiete. Diesen Ansatz beurteilt Scope grundsätzlich als realistisch, setzt jedoch für alle vier Einzelhandelsflächen ein jährliches, branchenübliches Mietausfallwagnis an.

**DESINVESTITION
47,90% EINFLUSS AUF VOLATILITÄT**

Die Fondsprognose unterstellt im Basis-Szenario den Verkauf der Immobilie mit

Ablauf des Jahres 2020. Der kalkulierte Verkaufsfaktor entspricht dem Einkaufsfaktor und befindet sich auf Basis der gegenwärtigen Marktsituation in etwa im oberen Bereich innerhalb der Spannweite für vergleichbare Objekte. Der tatsächlich realisierbare Verkaufspreis ist vollständig von der Marktsituation zum beabsichtigten Verkaufszeitpunkt abhängig. Da es sich bei dem Hotel um eine Spezialimmoblie handelt, ist von einem eingeschränkten Käuferkreis auszugehen. Von Vorteil bei einem Verkauf wäre die zentrale Lage des Objektes. Die Höhe der kalkulierten Kosten für Revitalisierungen werden aufgrund der zu diesem Zeitpunkt verbleibenden Restlaufzeit des Hauptmietvertrages als angemessen beurteilt.

**EXTERNE EINFLÜSSE
39,40% EINFLUSS AUF VOLATILITÄT**

Die prognostizierte Steigerungsrate der Einnahmen ist nach Meinung von Scope aus heutiger Sicht zu optimistisch angesetzt. Die Pacht des Hauptmieters verändert sich entsprechend der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex. Die vereinbarte Anpassung der Pacht des Hotelbetreibers ist allerdings auf 50,0% der Steigerungsrate begrenzt. Einnahmen und Ausgaben des Fonds erfolgen in EUR. Währungsrisiken bestehen daher nicht.

Grundzüge der Analyse

Die Investmentanalyse basiert auf einer Analyse der Scope Analysis GmbH. Im Mittelpunkt dieser Analyse steht das Verhältnis von Renditeerwartung (Mid-Case) nach Steuern und deren Schwankungsbreite (Volatilität). Hierfür werden im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse (auch Monte Carlo Analyse) qualitative Faktoren in ein quantitatives Analysemodell überführt und damit die erforderliche Vergleichbarkeit zu anderen Kapitalanlagen hergestellt. Zur Berechnung der Werte bestimmen die Analysten, welche Faktoren auf die Rendite und das Risiko des Fonds einwirken und wie diese in der Zukunft schwanken können. Die Anzahl der Variablen liegt zwischen 5 und 20 - je nach Komplexität des Fonds. Der Einfluss des Managements auf die Performance des Investments wird mit Hilfe des sogenannten Managementfaktors (alpha) einbezogen. Es wird unterstellt, dass das Management sowohl die Rendite als auch das Risiko einer Beteiligung positiv oder negativ beeinflussen kann. Anschließend wird die Fondsrendite 10.000-mal unter Annahme der verschiedensten Szenarien berechnet. Bei der Berechnung werden die Variablen entsprechend ihrer vorgegebenen Schwankungsbreite und Wahrscheinlichkeitsverteilung variiert. Im Ergebnis steht die Ermittlung von verschiedenen Kennzahlen, die eine genaue Beurteilung des Investments erlauben. Das Investment-Rating ergibt sich aus dem modifizierten Sharpe-Ratio, dem Quotienten aus der erwarteten Rendite und der Volatilität. Dies bedeutet, dass diejenigen Fonds am besten abschneiden, bei denen Rendite und Risiko in besonders günstigem Verhältnis stehen. Daneben wird eine SWOT-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) erstellt. Dabei

umfassen die Stärken und Schwächen die internen Einflussfaktoren der Kapitalanlage. Chancen und Risiken entstehen hingegen durch externe Marktfaktoren, welche die Renditeentwicklung beeinflussen können. Auf www.scope.de erhalten Sie unter "Erläuterung der Ratings" eine detaillierte Erklärung der Rating-Methodik. **Scope-Group** Die Ratingagentur analysiert systematisch alle marktrelevanten Neuemissionen im Segment Geschlossene Fonds nach einem einheitlichen Verfahren. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.scope-group.com oder über die Hotline +49 (0)30 27891-300. **Haftungsausschluss** Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds bzw. dem Angebot ist allein der vollständige Emissionsprospekt inkl. der darin enthaltenen Risikohinweise. Die Scope Analysis GmbH haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Analysen und dazugehörigen Informationen. Sie empfiehlt keine Fonds und übernimmt keinerlei Beratungshaftung. Die Investment Analyse kann ein Beratungsgespräch mit dem Anlageberater nicht ersetzen. **Herausgeber** Scope Analysis GmbH Rosenthaler Straße 63-64 10119 Berlin